

Ольга Петрова

викладач,

ВСП «Рівненський коледж НУБіП України»,

Ірина Парчук

студентка,

ВСП «Рівненський коледж НУБіП України»,

ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ТА ЗАКОРДОНОМ

Експертна оцінка землі є особливо важливою при сучасному розвитку ринкових відносин, оскільки відсутність актуальної та об'єктивної інформації про ринкову вартість земельної ділянки, унеможлиблює здійснення успішного оформлення документів.

Згідно ст. 200 Земельного Кодексу України економічна оцінка землі – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Бонітування ґрунтів – основа для економічної оцінки земель, що пропонує механізм розпізнання для якості ґрунтів [1].

Економічна оцінка є основою [1]:

1. Для науково обґрунтованого прогнозування та планування розподілу земельного фонду між окремими галузями господарства

2. Для обґрунтування втрат сільськогосподарського виробництва та вибору оптимальних рішень при відчуженні земель для громадських та державних потреб

3. Для визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка використовується для визначення земельного податку, орендної плати, штрафів і компенсації при порушення стану земель

У результаті експертної грошової оцінки земельної ділянки визначається ймовірна найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець. Також, така оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом про оцінку земель, а також іншими законами. Тобто в результаті експертної грошової оцінки земельної ділянки визначається ймовірна найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець. При цьому слід зазначити, що ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця [2]

Відповідно до статті 1 Земельного Кодексу України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Попри це земельні реформи в нашій країні тай взагалі в більшості пострадянських країнах, значно відрізняються від реформ в європейських країнах, на жаль, не в позитивну сторону [1].

Сьогодні ринки пострадянських країн не є ефективними та ліберальними. Через недосконалість правової бази, значну корупцію та небажання держави віддавати землю у приватну власність, процес проведення реформи постійно гальмувався і не було досягнуто бажаних результатів.

Закритість ринків для іноземного капіталу, цінове регулювання поряд з поширеною корупцією стримують притік інвестицій та негативно впливають на ціну землі в країнах даної групи. Хоча деякі з пострадянських країн, які мали подібні передумови до реформ, вже повністю відкрили та лібералізували ринки, та стали членами ЄС, країни, що увійшли до даної групи, досягли значно менших успіхів, що було пов'язано не лише з реформою ринку землі, а й із загальним шляхом переходу економіки до ринкових умов.

Для прикладу можна порівняти земельні реформи та експертні оцінки земель в таких країнах, як Естонії та Азербайджан.

Естонія – індустріально-аграрна країна, яка відзначається найвищим рівнем економічного розвитку серед країн Балтії. На АПК припадає 3.4% ВВП та 3.9% активної робочої сили.

Мета реформи [4]:

– проведення реституції землі та справедливе повернення земель колишнім власникам;

– створення ефективного ринкового механізму відносин прав власності на сільськогосподарську землю.

Еволюція ринку землі:

1990 рік – Естонія здобуває незалежність від СРСР.

1992 рік – починається процес приватизації сільськогосподарських земель.

1993 рік – прийнято закон «Про податок на землю».

2004 рік – Естонія стає членом ЄС

Механізм реалізації реформ:

1. Реформа земельних відносин в Естонії почалася одразу після здобуття балтійською країною незалежності. Найбільшим викликом для реформаторів було знайти баланс між реституцією земель попереднім власникам і перерозподілу державної землі між селянами, що працювали на ній в момент розпаду СРСР.

2. Враховуючи протиріччя між цими процесами, земельна реформа в Естонії проходила надзвичайно складно.

3. В 1992 році були приватизовані перші земельні ділянки, оскільки був розроблений Державний Кадастр. Цільове призначення землі можливо змінити лише після цього терміну при узгодженні з органами місцевих рад.

В Естонії: іноземці мають право купувати сільськогосподарську землю з 2011 року без додаткових вимог. Держава не регулює ціни на ринку сільськогосподарських земель. Щорічний податок на сільськогосподарську землю сплачується власниками землі та фермерами, що орендують державну землю. Точний розмір податку встановлюється органами місцевого самоврядування у діапазоні від 0.1% до 2.0% від вартості землі.

Експертна оцінка результатів реформи [4]:

1. Хоча земельний ринок в Естонії є вільним і доволі розвиненим, через не закінчений процес приватизації та невизначений статус багатьох земель, саме орендні відносини в Естонії набули великої популярності – близько 60% землі орендується виробниками сільськогосподарської продукції.

2. Орендні відносини між приватними власниками відбуваються на основі нотаріального договору, в той час, як оренда державної землі відбувається на довгострокових умовах, відповідно до кадастрової вартості земельних ділянок.

3. Офіційні особи та державні службовці позитивно характеризують доступ іноземців до ринку землі – згідно з відкритими даними, лише 5% ділянок належить іноземцям, в той же час це сприяє суттєвому росту інвестицій. Після вступу Естонії в Євросоюз дотації та адресна допомога були передані місцевим та іноземним виробникам відповідно до розміру ділянки. Таким чином держава намагається сприяти розвитку ринку, прозорості та інформування суспільства про події, що відбуваються.

Азербайджан – індустріально-аграрна країна з багатогалузевим сільськогосподарським виробництвом. Переважна більшість населення, окрім столиці Баку, проживає у сільській місцевості – 45.6%. Земельний фонд країни використовується лише на 77% [4]:

Мета реформи [4]:

– створення нових відносин власності на землю на основі принципів економічної самостійності та соціальної рівності.

– розвиток ринкової економіки та підприємницької ініціативи.

– досягнення економічної незалежності країни, включаючи забезпечення населення продовольством.

Механізм реалізації реформ [4]:

1. Держкомзем здійснював розподіл земель з фонду колишніх радгоспів і колгоспів та надавав права власності на землю приватним особам. Указом президента була створена Державна комісія з питань аграрної реформи. Ця комісія мала регіональні та місцеві представництва по всій країні задля активізації та прискорення процесу реформ.

2. У результаті реформи 3.5 млн. населення в селах Азербайджану або 872 тис. сімей отримали земельні ділянки у приватну власність. Розмір земельних ділянок, переданих у приватну власність, залежав від території.

3. Земля надавалася селянам на безоплатній основі.

В Азербайджані на відміну від Естонії іноземним фізичним та юридичним особам забороняється купувати землю сільськогосподарського призначення. Але вони мають право брати її в оренду. Різниця між цими країнами полягає ще й в тому, що реформа земельних відносин в Естонії почалася одразу після здобуття незалежності, на відміну від Азербайджану. Найбільшим викликом для реформаторів як для Естонії так і для Азербайджану було знайти баланс між реституцією земель попереднім власникам і перерозподілу державної землі між селянами, що працювали на ній в момент розпаду СРСР.

Експертна оцінка результатів реформи [4]:

1. Реформа земельного ринку була проведена досить ефективно та швидко, незважаючи на те, що почалася вона пізніше, ніж в сусідніх країнах. Важливим аспектом є те, що реформа була ініційована президентом, а не парламентом, як в переважній більшості сусідніх країн. Також, у ході проведення реформи президент декілька разів видавав укази та розпорядження щодо активізації та прискорення процесу передачі права власності на землю.

2. Перед самим процесом розподілення та передачі землі держава визначила правову основу для земельної власності. Наявність правової бази для передачі землі у приватну власність значно прискорила процеси розвитку ринку. Саме з 1998 року, коли майже була завершена передача землі селянам, розпочалося стрімке економічне зростання в країні.

Різниця між цими країнами полягає ще й в тому, що реформа земельних відносин в Естонії почалася одразу після здобуття незалежності, на відміну від Азербайджану. Найбільшим викликом для реформаторів як для Естонії так і для Азербайджану було знайти баланс між реституцією земель попереднім власникам і перерозподілу державної землі між селянами, що працювали на ній в момент розпаду СРСР.

Після розпаду СРСР у 1991 р. усі країни, які раніше до нього входили, почали проводити земельну реформу. Ситуація була у всіх схожа, проте кожна країна обрала власну модель. Земля історично відіграє важливу роль у розвитку економіки України. Вона не тільки покликана забезпечувати населення продуктами харчування, формувати продовольчу безпеку та продовольчу незалежність країни. Вона надає можливість Україні ефективно інтегруватись у світо господарські структури, нарощуючи власну конкурентоспроможність. На жаль, деякі реформи в нашій країні дещо застарілі і потребують негайного перегляду. На мою думку, українцям необхідно брати приклад з тих країн, де реформи стосовно земельного ринку значно покращили економічне становище.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс: Закон України від 25. 10. 2001 р. № 2768-III. Дата оновлення: 03.10.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 20.10.2019).

2. Закон про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. Дата оновлення: 26.11.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 20.10.2019).

3. Роль грошової оцінки землі в правочинах. *Вісник. Офіційно про податки*. URL: <http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100007274-rol-groshovoyi-otsinki-zemli-u-pravochinakh> (дата звернення: 20.10.2019).

4. Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні: Аналітичний звіт. URL: https://www.slideshare.net/Easy_Business/ss-84109781 (дата звернення: 20.10.2019).